



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000355407

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1020549-05.2022.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante GREIZIELE FERNANDA GONÇALVES, é apelado MILTON JOSÉ DAMASCENO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

LUCILIA ALCIONE PRATA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 04

AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 1020549-05.2022.8.26.0564

6ª Câmara de Direito Privado

APELANTE: Greiziele Fernanda Gonçalves

APELADO: Milton José Damasceno

COMARCA: São Bernardo do Campo/ 3ª Vara Cível

JUIZ(A) PROLATOR(A): Bruno Rocha Júlio

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ALIENAÇÃO JUDICIAL CUMULADA COM ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. PEDIDO JULGADO PROCEDENTE.

I. Caso em Exame

Ação de extinção de condomínio e alienação judicial cumulada com arbitramento de aluguéis. Sentença que decretou a extinção do condomínio sobre imóveis e condenou a requerida ao pagamento de aluguéis.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em (i) verificar a existência de comodato verbal e moradia com os filhos do casal, que isentaria a apelante do pagamento de aluguéis e (ii) a alegação de cerceamento de defesa por falta de produção de provas.

III. Razões de Decidir. A apelante não comprovou a existência de comodato verbal durante o casamento, sendo seu o ônus da prova. A coabitação com os filhos do casal não isenta a condômina de repassar o valor dos alugueis atinentes à fração ideal do cônjuge. A alegação de cerceamento de defesa foi rejeitada, pois a recorrente não especificou as provas que pretendia produzir e não impugnou adequadamente a avaliação dos aluguéis.

IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A ausência de prova do comodato verbal não isenta do pagamento de aluguéis. 2. A ocupação exclusiva do imóvel por um dos condôminos gera obrigação de pagamento de aluguéis ao outro.

Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 373, II.

Jurisprudência Citada:

STJ, AgInt no REsp 1828060 / RN, Rel. Min. Marco Buzzi, T4 - Quarta Turma, j. 11.05.2020.

TJSP, Apelação 1003262-88.2021.8.26.0006, Rel. Vito Guglielmi, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 14.12.2021.

TJSP, Agravo de Instrumento 2197556-78.2020.8.26.0000, Rel. Costa Netto, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 24.03.2021.

Trata-se de apelação interposta por Greiziele Fernanda Gonçalves

contra a r. sentença proferida nos autos da ação de extinção de condomínio e alienação judicial cumulada com arbitramento de aluguéis, contra ela proposta por Milton José Damasceno, que julgou procedente a demanda para "a) *DECRETAR a extinção do condomínio existente entre as partes sobre os imóveis situados na Rua Jorge Miguel, 16 e Rua Passagem Geraldo Barbosa, 53, ambos em São Bernardo do Campo/SP, bem como sobre o terreno localizado em Roças Novas, Caeté/MG, determinando sua alienação judicial e a divisão do produto igualmente entre as partes, com valor a ser apurado em incidente próprio; b) CONDENAR a requerida ao pagamento de aluguéis arbitrados em R\$ 1.450,00 (mil, quatrocentos e cinquenta reais), com termo inicial da citação e com vencimento 30 (trinta) dias após tal prazo, com incidência de correção monetária pela Tabela Prática do TJ/SP e juros moratórios de 1% ao mês a contar do vencimento da obrigação até 9.08.2024. A partir de 30.08.2024, data da vigência da Lei nº 14.905/2024, a correção monetária deve seguir o IPCA e os juris a SELIC (descontado o IPCA)*" (fls. 121/122), além de condenar cada parte em metade das custas e despesas processuais, além de honorários, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, pela metade por cada uma das partes ao patrono da parte adversa.

Preliminarmente, postula a apelante a concessão da gratuidade processual (fls. 170/174) e a nulidade da sentença, ante o julgamento antecipado do mérito sem a produção de provas essenciais, notadamente prova oral e prova pericial. No mérito, sustenta recorrente, em síntese, que: (i) inexistente o direito do apelado aos aluguéis, dado o comodato verbal firmado na constância do casamento e com a anuência do recorrido; (ii) a apelante não faz uso exclusivo do imóvel, pois o bem também serve de moradia para os dois filhos menores das partes, sob a sua guarda e (iii) restou decidido na partilha dos bens, em decisão já transitada em julgado, que o valor do veículo e da motocicleta compensariam o pagamento de indenização ou aluguel pelo uso do imóvel pela apelante.

Contrarrazões apresentadas pelo agravado nas quais a parte sustenta a impossibilidade de anulação da r. sentença, pois a apelante não se

manifestou no momento oportuno sobre o tema. No mérito, aduz que: (i) o irmão da apelante pagou alugueis pelo imóvel até a consumação do divórcio, quando deixou de exigir o pagamento, ressaltando a inexistência de comodato vitalício (ii) os filhos do casal não residem mais com a ré e, ainda que residissem no local, tal fato não obstaría o arbitramento do aluguel sobre o imóvel, pois o apelado paga a pensão alimentícia do filho menor, parte do bem está alugado para terceiros e a ré recebe integralmente o valor pertencente ao autor e (iii) os veículos ficaram consigo porque a apelante manteve na partilha todos os móveis e eletrodomésticos que guarneciam a residência do então casal e o valor dos veículos é inferior à soma dos alugueis devidos pela autora no lapso temporal.

É o relatório.

Decido.

Presentes os requisitos de admissibilidade o recurso merece ser conhecido.

Em preliminar, a apelante suscita o deferimento da gratuidade processual, ao argumento de que exerce a função de auxiliar de coleta e auferе mensalmente a quantia mensal de R\$ 3.132,04 (três mil cento e trinta e dois reais e quatro centavos).

Entretanto, ao contrário da insuficiência de recursos que aduz em sua petição, pouco dias antes do protocolo do pedido de gratuidade, a ré efetuou o recolhimento das custas em dobro, no importe de R\$ 4.672,00 (quatro mil, seiscentos e setenta e dois reais, fls. 165/168), sem qualquer insurgência contra a decisão que determinou o recolhimento do montante (fls. 161/162).

E embora o pedido de concessão dos benefícios da gratuidade da justiça possa ser apresentado a qualquer tempo, nos termos do art. 99, “caput”, do Código de Processo Civil, seu deferimento possui efeito “ex nunc”, não retroagindo em relação a fatos pretéritos, de sorte que sua concessão nesta etapa

processual seria absolutamente inócua à recorrente, que já efetuou o recolhimento das custas recursais e cujo deferimento não a eximiria do pagamento de custas, despesas e honorários previamente fixados na sentença condenatória.

Sobre o tema, é o entendimento adotado pelo C. Superior Tribunal de Justiça:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO APELO NOBRE DA PARTE ADVERSA. INSURGÊNCIA DA AUTORA. 1. A concessão dos benefícios da justiça gratuita não opera efeitos extintivos, de sorte que somente passa a valer para os atos ulteriores à data do pedido, não afastando a sucumbência sofrida pela parte em condenação de primeiro grau. 2. Agravo interno desprovido.” (AgInt no REsp 1828060 / RN, RELATOR Ministro MARCO BUZZI, ÓRGÃO JULGADOR T4 - QUARTA TURMA STJ, DATA DO JULGAMENTO 11/05/2020).

Destarte, fica indeferido o pedido de gratuidade processual de fls. 170/174.

Ainda em preliminar, alega a recorrente que a r. sentença deve ser anulada, visto que não lhe foi concedida a oportunidade de produção de provas essenciais ao deslinde da ação, no caso prova pericial e prova oral.

No entanto, em sua contestação (fls. 57/67), a recorrente não apresentou o valor do aluguel que reputava correto, e quando instada a se manifestar sobre as alegações e os documentos apresentados pelo autor em sua réplica, a ré permaneceu inerte (fls. 109), não sendo cabível apenas em sede de apelação a alegação de que não foi realizada perícia para aferição do valor adequado do aluguel.

Do mesmo modo, as provas que a apelante pretende produzir não serviriam para alterar o entendimento sedimentado na r. sentença, pois ficou determinado na decisão impugnada que a realização da avaliação dos imóveis ocorrerá no cumprimento de sentença (fls. 117), tampouco ficou especificado em seu petítório qual a prova oral que a pretendia produzir e com que específico fim.

Assim, quanto à alegação de cerceamento de defesa ante o julgamento antecipado da lide, não há que se falar em nulidade sem evidente prejuízo ("pas de nullité sans grief"), sendo de rigor a **rejeição** da preliminar.

No mérito, razão não assiste à recorrente.

Da análise do recurso vê-se que, em nenhum momento, a recorrente contesta o fato de que faz uso exclusivo do imóvel descrito no item "A" de fls. 129 e que seu irmão estaria residindo no imóvel descrito no item "B" de mesmas fls., apenas se limitando a reafirmar a existência de contrato de comodato verbal com o irmão da ré, sua coabitação com os filhos do autor e a compensação dos frutos dos bens com os veículos que permaneceram com o autor na partilha de bens.

Como bem ressaltou a r. sentença, a autora não trouxe qualquer prova nos autos de que o aludido comodato verbal foi firmado durante a constância do casamento entre as partes, sendo seu o ônus, nos termos do art. 373, II do Código de Processo Civil.

Mesmo porque o fato do imóvel estar em regime de comodato a terceiros é irrelevante para o deslinde da causa.

A uma porque o valor pretendido a título de alugueres é devido a partir da citação, não podendo retroagir para alcançar o tempo em que o imóvel permaneceu na posse dos comodatários.

Além disso é certo que o ajuizamento desta ação demonstra o desinteresse do apelado com a manutenção do comodato firmado, ao que tudo indica, unilateralmente pela ré com o seu irmão, o que torna justa a fixação de aluguel em favor do autor, correspondente à proporção de 50% do bem imóvel, nos termos do pedido autoral, à míngua de qualquer impugnação específica à avaliação ofertada pelo apelado em sua inicial.

comodato, não podendo subsistir o argumento da apelante de que o comodato não poderia ser extinto.

APELAÇÃO CÍVEL. Condomínio sobre bem imóvel. Ação de arbitramento de alugueres. Procedência, com fixação de aluguéis a partir da citação. Irresignação do réu. Descabimento. Uso exclusivo de coisa comum que gera ao outro condômino direito à indenização correspondente ao valor mensal assemelhado ao aluguel. Extinção do comodato gratuito que se deu com a citação, data em que o demandado foi constituído em mora e obteve ciência do pleito da parte contrária, com o encerramento do comodato presumido até então vigente. Interpretação sistemática do Art. 1.319, do CC c.c. Art. 240, do CPC. Caso concreto em que, antes da citação válida, não houve qualquer notificação judicial ou extrajudicial que constituísse em mora o devedor. Termo inicial dos locativos mantido a partir da citação. Precedentes desta Corte e do A. STJ. Inviabilidade de se fixar a indenização somente a partir da prolação da sentença. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1055716-20.2022.8.26.0100; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/02/2024; Data de Registro: 23/02/2024)

Do mesmo modo, a circunstância de a ré residir no imóvel com um filho menor não foi comprovada.

O recorrido alega que um dos filhos se encontra morando com a companheira e que o filho menor estaria residindo com a avó materna, fatos não impugnados pela apelante.

Tal circunstância implica no afastamento do entendimento do STJ, neste caso em particular, quanto a impossibilidade de fixação de alugueres em relação ao ex cônjuge que reside com a prole no imóvel.

Sendo o bem de propriedade de duas pessoas, ocupado exclusivamente por uma delas, aquele que o ocupa deve pagar o valor correspondente pelo uso exclusivo ao outro condômino.

Por este motivo e diante das circunstâncias evidenciadas nos autos, sobretudo o argumento do autor de que o filho menor reside com a avó materna, fato não impugnado pela recorrente, impõe-se à ex-cônjuge o pagamento de alugueres na proporção de sua fração ideal.

Sobre o tema julgados votos desta E. 6ª. Câmara:

Apelação Cível nº 1020549-05.2022.8.26.0564 -Voto nº 04

CONDOMÍNIO 'PRO INDIVISO' SOBRE IMÓVEL. EXTINÇÃO. ADMISSIBILIDADE DE ALIENAÇÃO JUDICIAL. AUTORA QUE NÃO É OBRIGADO A MANTER O CONDOMÍNIO ETERNAMENTE. EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO QUE CONFIGURA DIREITO POTESTATIVO DO COPROPRIETÁRIO. ARBITRAMENTO DE ALUGUEIS. ADMISSIBILIDADE. USO EXCLUSIVO DO IMÓVEL POR UM DOS CONDÔMINOS. REQUERIDO RECONVINTE QUE POSSUI O DIREITO DE SER INDENIZADO PELA PRIVAÇÃO DE SUA UTILIZAÇÃO DO BEM. UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL EM FAVOR DE PROLE COMUM NÃO COMPROVADA. DESPESAS DO IMÓVEL. POSSUIDOR QUE RESPONDE PELAS DESPESAS ORDINÁRIAS INCIDENTES SOBRE O BEM.. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. RECURSO DO REQUERIDO PROVIDO. RECURSO DA AUTORA NÃO PROVIDO (TJSP; Apelação Cível 1002647-74.2018.8.26.0533; Relator (a): Vito Guglielmi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Bárbara d'Oeste - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/02/2025; Data de Registro: 26/02/2025).

Ação de extinção de condomínio cumulada com alienação judicial e arbitramento de aluguéis. Sentença de procedência. Apelação interposta pela ré. Imóvel pertencente às partes. Uso exclusivo do bem pela apelante. Dever de pagamento de indenização, na forma de aluguéis, aos demais condôminos. Extinção do comodato gratuito que ocorreu com a citação da apelante no feito, quando, então, obteve ciência inequívoca da oposição dos condôminos. Precedentes. Sentença mantida. Recurso desprovido.(TJSP; Apelação Cível 1000953-57.2018.8.26.0505; Relator (a): Christiano Jorge; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Pires - 1ª Vara; Data do Julgamento: 02/06/2022; Data de Registro: 02/06/2022)

No que se refere aos bens móveis de posse do autor, melhor sorte não assiste à recorrente. Conforme constou na r. sentença da ação de partilha de bens (fls. 14/16), o ajuste entre as partes de compensação entre os aluguéis e a partilha dos veículos se refere ao período anterior à prolação da sentença de partilha, de forma que não é possível que tal ajuste sirva como meio de adimplemento dos aluguéis por período indeterminado, sob pena de enriquecimento sem causa da parte apelante.

Quanto à sucumbência e diante do não provimento, mantenho os ônus sucumbenciais já fixados na sentença e majoro os honorários recursais da apelante para 15%.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por fim, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e constitucional arguída nos autos, evitando-se a interposição de embargos de declaração para este fim.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **nego provimento** ao recurso.

LUCILIA ALCIONE PRATA
Relatora